

Conseils et recommandations d'entretien

De manière générale, dans un logement loué, le locataire est responsable d'entretenir les lieux régulièrement en « bon père de famille ».

Malgré tout, il est normal que certaines parties (ex : revêtement muraux) ou certains équipements (ex : chaudière, électro-ménager) se détériorent au fil du temps et finissent par devoir être remplacés. Ce type d'intervention, due à l'usure normale, est à la charge du propriétaire.

En général, les gros travaux relèvent de la responsabilité du propriétaire.

Celle du locataire peut néanmoins être mise en cause :

* si un entretien insuffisant a rendu ces travaux nécessaires

* si un problème s'est aggravé parce qu'il a négligé de prévenir le propriétaire

Exemple : si pendant votre occupation, vous deviez constater l'apparition de traces d'humidité dont vous ignorez l'origine ou que vous observiez une aggravation d'une fissure ou un décrochage d'enduit, etc., signalez-le immédiatement à votre propriétaire. A défaut, ces dégâts pourraient être mis à votre charge.

Pensez à aérer régulièrement votre logement et à le chauffer suffisamment afin d'éviter l'apparition de condensation : de l'air humide se forme notamment quand on fait la cuisine, prend sa douche ou fait sécher du linge à l'intérieur. Il convient d'évacuer cet air humide.

Branchez donc la hotte quand vous cuisinez ou ventilez la salle de bains pendant et après la douche. Autrement dit, veillez à assurer une bonne ventilation.

Ci-dessous, une liste non limitative de ce qui est généralement conseillé au locataire en matière d'entretien régulier et pour la préparation de l'état des lieux de sortie :

1. **Nettoyage** : le locataire est tenu de nettoyer régulièrement et d'entretenir le bien ainsi que les équipements et accessoires. Il veillera à utiliser le matériel et les produits adaptés.
Pour l'état des lieux de sortie, un nettoyage minutieux et approfondi de l'ensemble des locaux et de leurs équipements est primordial ! (portes : effacer les traces digitales, vitres : profils intérieurs et extérieurs, radiateurs dépoussiérés, etc....).

2. **Plafonds et murs (peinture et papier de tapisserie)** : laver les murs avec un nettoyant de type Lessive St Marc, dépoussiérer les plafonds. Quel que soit l'âge des décors, les parois doivent être propres et exemptes de nicotine. Les éventuels clous, crampons, vis devront être enlevés, les trous proprement rebouchés et les dégâts réparés dans les règles de l'art. La durée de vie des décors est laissée à l'appréciation de l'expert qui calculera l'éventuelle intervention du locataire dans la remise en état des décors proportionnellement à la durée d'occupation.
3. **Sols** : les sols doivent être nettoyés et entretenus avec des produits adéquats.
 - * **parquets vitrifiés** : dépoussiérez régulièrement avec un aspirateur équipé d'une brosse "sol dur" sans métal, puis de le nettoyer avec un linge humide. Une à deux fois par mois, vous pouvez utiliser du shampoing pour parquet prêt à l'emploi. Nettoyez alors la surface avec un balai humide qu'il soit microfibre ou à franges. Une fois par an, utilisez un raviveur ou "polish" spécial rénovation de parquets vitrifiés.
 - * **parquets huilés** : Ils doivent simplement être dépoussiérés régulièrement à l'aide d'un balai à franges légèrement humide. En cas de salissure plus importante, il suffit de laver au savon noir naturel.
Attention ! Ne lavez jamais votre parquet à grande eau, n'utilisez pas de détergents agressifs, ammoniacés, abrasifs ou siliconés.
 - * **moquettes** : aspirées et shampooinées si nécessaire. Protéger la moquette des écrasements excessifs de meubles.
 - * **linoléum/vinyle** : nettoyant ménager à appliquer au torchon.
 - * **carrelage** : détergent ménager à appliquer au torchon.
4. **Portes** : chaque porte sera munie de sa clé (si présente à l'entrée), les serrures, charnières et paumelles étant graissées et en parfait état de fonctionnement.
5. **Sanitaires** : les appareils sanitaires seront propres et détartrés (filtres, mousseurs, cuvette wc...). Enlever les traces de calcaire sur les robinetteries, faïences et accessoires. Nettoyer les joints de silicone autour de la baignoire et de la douche et dépoussiérer les bouches d'aération.
Attention à l'utilisation de produits trop abrasifs qui altèrent l'émail et les chromes. Pensez à tourner 1 à 2 fois par an les robinets d'arrêt afin qu'ils restent fonctionnels.
6. **Rideaux, tentures, stores** : ils seront dépoussiérés, correctement nettoyés (éventuellement par une société professionnelle) et remis en place. Les lamelles de store seront dépoussiérées et les mécanismes en bon état de fonctionnement.
7. **Volets** : volets correctement nettoyés intérieur et extérieur, les sangles cassées seront remplacées, les mécanismes graissés et fonctionnels. Pour les tentes solaires : la toile de la tente solaire doit être intacte et propre, et les mécanismes entretenus. Le locataire veillera à la protéger des intempéries.
8. **Electricité** : remplacer les ampoules défectueuses, ne coupez pas les fils,

placer des dés de protection, vérifier les piles des détecteurs de fumée/incendie (leur remplacement est à charge du locataire).

9. **Cuisine** : nettoyage de

- l'intérieur et l'extérieur des armoires ainsi que le dessus des meubles.
- la hotte : la plupart des filtres métalliques peuvent être mis au lave-vaisselle. Les filtres à charbon doivent être changés tous les 3 mois.
- le four : les grilles et lèchefrites régulièrement avec un produit spécifique.
- la table de cuisson vitrocéramique/induction : appliquer un produit adapté. Et conseillé par le fabricant à l'aide d'un chiffon microfibre sur des plaques froides. Nettoyer après chaque utilisation.

Attention ! Evitez l'utilisation de produits nettoyants en poudre et éponges abrasives. Ces derniers rayent la surface.

- le plan de travail : il est indispensable de le nettoyer quotidiennement. Voici quelques astuces naturelles pour le nettoyer rapidement :

- en quartz : avec de l'eau vinaigrée par exemple.
- en inox : quelques gouttes d'alcool ménager sur un chiffon humide et frottez le plan de travail.
- en bois : une brosse imbibée de savon noir dilué dans de l'eau chaude.
- en granit : mélangez du liquide vaisselle et du vinaigre blanc et nettoyez le plan de travail en granit à l'aide d'une éponge.
- en marbre : avec de l'eau chaude et du liquide vaisselle.
- en mélaminé : mélangez le savon noir avec de l'eau tiède. Rincez avec une éponge humide.
- un plan de travail stratifié : avec une éponge humidifiée d'une eau savonneuse

- le frigo et le congélateur: à nettoyer et dégivrer.

Attention aux coulées d'eau sur les meubles.

10. **Extérieurs** :

Le jardin doit être correctement et régulièrement entretenu: pelouse tondue, massifs nettoyés de toutes mauvaises herbes. Les haies, arbres et arbustes taillés.

Les terrasses : dallages, allées et chemins nettoyés et sans mousse. Nettoyer les garde-corps.

Chéneaux et gouttières : lorsqu'elles sont normalement accessibles, le nettoyage et l'entretien incombe au locataire afin de permettre un bon écoulement des eaux.

11. **Entretien** :

- **Chaudières** : bien conserver les attestations de contrôle périodique.

Type	Région Bruxelloise	Région Wallonne	Région Flamande
Gaz	Tous les 2 ans	Tous les 3 ans	Tous les 2 ans
Mazout Pellets	1x/an	1x/an	1x/an

- Ramonage cheminée : entretien annuel à prévoir par le locataire même en cas de non utilisation. Pour l'état de sortie, prévoir l'attestation annuelle d'entretien.
- Système VMC :
Certaines opérations d'entretien peuvent être effectuées par l'occupant lui-même : entretien des ouvertures d'alimentation naturelles, des filtres et des bouches (aspirateur ou chiffon humide).
Les filtres facilement accessibles doivent être remplacés en moyenne 1x/an ou suivant les indications fournies par le fabricant.
<https://www.youtube.com/watch?v=4LOBreZs8DY>
Un entretien annuel avec nettoyage/inspection des conduits devra être effectué par un professionnel.
- Air conditionné :
Il convient toujours de vérifier les indications fournies par le fabricant ou par le propriétaire.
Comment nettoyer son système d'air conditionné :
<https://www.youtube.com/watch?v=0gpO11XfWto>
- Détecteurs de fumée :
Le remplacement des piles est à charge du locataire.
Voici comment procéder : <https://www.youtube.com/watch?v=71xsPx0YAs8>

Les clauses prévues au contrat de bail prévalent toujours sur ce qui précède